

# **REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FORUS FELT C. PLAN 2043, HINNA BYDEL**

Datert Aros as 31.01.07, korrigert 03.10.07

**Stadfestet ved Stavanger bystyets vedtak av 03.12.07 i medhold av plan og bygningsloven § 27-2.1.**

## **MÅLSETTING FOR PLANEN**

Reguleringsplanen skal legge til rette for følgende:

1. Utvikle Forus Næringspark som regionalt næringsområde for kontorer, industri, lager og regional handelsvirksomhet for plasskrevende varer
2. Utnytte eksisterende næringsområde bedre og sikre tilgjengelighet, miljø og kvalitet ved å:
  - a) legge til rette for oppgradering av gang-/sykkelnettet
  - b) legge til rette for økt kollektivandel
  - c) samordne krav til parkering
  - d) legge til rette for opprusting av vegsystemet
  - e) styrke grønnstrukturen
  - f) lokalisere bedrifter etter behov for transport
  - g) stille krav til bystruktur og estetikk for bygninger og utearealer

## **§ 1 FELLESBESTEMMELSER**

### **1.1 Krav til uteområder og beplantning**

Utendørsarealer innenfor planområdet skal etableres og opparbeides i henhold til prinsippene nedfelt i overordnet grøntplan for Forus næringspark, jfr. formingsveileder datert 15.03.07.

### **1.2 Krav om bebyggelsesplan**

Før utbygging tillates i feltene C2, C3 og C4 skal det utarbeides bebyggelsesplan som omfatter hvert felt samlet, der adkomstveier, internveier, grøntanlegg, byggegrensler, byggevolumer m.m. skal reguleres. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan i C2 skal det legges spesiell vekt på fasadeutforming og skjermingstiltak i forhold til støy mot allmennyttig barnehage i sørøst. Bebyggelsesplan for C2 skal også dokumentere skyggevirksomhet mot allmennyttig barnehage i sørøst. Endring av tomtegrenser etter at bebyggelsesplan er godkjent kan skje som mindre vesentlig reguleringsendring iht. pbl § 28-1.

### **1.3 Byggesøknad**

Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser avkjørsel, parkering, terrengbehandling, beplantning, gjerder over 1,5 meter høyde, plassering av søppeloppbevaring og innretninger som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse. I byggesøknaden skal det dokumenteres eventuelle risikofaktorer for bedrifter innenfor feltet og i forhold til naboer, eksempelvis som følge av tidligere forurensing eller radon i grunnen. Eventuelle tiltak for å fjerne eller redusere farene skal beskrives. I byggesøknaden skal det utarbeides kvalitetsprogram som skal inneholde beskrivelse av/redegjørelse for følgende elementer (se vedlegg):

Klimaanalyse, adkomst og tilgjengelighet, transport, estetisk utforming, krav til nybygg, energi- og ressursbruk, materialbruk og avfallshåndtering, håndtering av overflatevann. Avkjørsler skal legges til underordnet veinett og godkjennes av ansvarlig myndighet, og tillates etablert gjennom grøntareal mellom eiendom og vei. Bredden på avkjørselen skal ikke overskride seks meter, men for spesielle kjøretøyer kan det opparbeides et bredere overkjørbart område.

Rammetillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før Soladelen av felt C er vedtatt.

#### **1.4 Krav til bygningers utforming**

Det stilles høye krav til arkitektonisk utforming og materialbruk på bebyggelse som grenser mot hovedveier, samleveier, adkomstveier, *kollektivanlegg*, gang- og sykkelveier og overordnede grønt-drag. Fasader mot E39 skal vurderes spesielt. Lagring skal skjermes med innhegning eller foregå innendørs. Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers.

#### **1.5 Byggehøyder og utnyttelse**

Maksimal brutto etasjehøyde er fire meter. Høyere etasjehøyde enn fire meter kan kompenseres med lavere etasjehøyde i andre etasjer. For hvert felt er det oppgitt største tillatte byggehøyde og tomteutnyttelse. Trappetårn, heissjakter, teknisk oppbygg og lignende kan overskride største tillatte byggehøyde når disse utformes som en integrert del av bygningen. Når byggehøyde er oppgitt som hele etasjer, kan bygningen bygges i full høyde med det antall etasjer som er regulert inn. Når byggehøyde er oppgitt som et etasjeantall + 1 etasje, skal hele eller deler av øvre etasje være inntrukket fra under-liggende etasje. I slike tilfeller kan øvre etasje være inntil 60 % av underliggende etasje. Resterende areal kan nyttes til takterrasse.

#### **1.6 Utforming av skilt, reklame og belysning**

Det skal utarbeides skiltplan og formingsveileder for skilting langs offentlige veier og ved innkjørsler til enkelteiendommer som skal godkjennes av ansvarlig myndighet. Innenfor hver eiendom skal skilt og reklame utformes iht. disse.

#### **1.7 Parkering**

All parkering skal skje på egen tomt eller i fellesanlegg. Det tillates inntil 3,5 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Når parkeringsdekningen overskrider en parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA skal over-skytende parkering innpasses i lokaler som mht. etasjehøyde, planløsning og fasader kan bygges om til fullverdige kontor-/industribygg. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelses-hemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.

#### **1.8 Sykkelparkering**

For kontorarealer skal det etableres parkeringsplasser for sykkel på egen tomt tilsvarende minimum en sykkel per 200 m<sup>2</sup> BRA, med trygg adkomst til tiliggende gang-/sykkelvei eller fortau. Plassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til sykkelveinett og personalinnganger. For andre reguleringsformål enn kontor kan annet dekningskrav bestemmes. Kommunen kan kreve at den generelle sykkelparkeringsnormen skal legges til grunn

#### **1.9 Støy**

Retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplaner legges til grunn for tiltaket.

#### **1.10 Universell utforming**

Bygninger som rommer formål med viktige publikumsfunksjoner skal så langt som mulig tilfredsstille nasjonale mål for universell utforming for alle menneskers bruk.

#### **1.11 Energi**

Bygninger som oppføres eller gjennomgår hovedombygging skal knyttes til fjernvarmeanlegg (jfr. kommunal vedtekt i Stavanger kommune). Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan og byggesøknad skal det i samråd med netteier avklares behov for nettstasjon, og om nødvendig tas med dette.

### **1.12 Maksimal kontorandel**

Felt C2 tillates bebygget med maksimal kontorandel TU = 80 % inntil det er etablert en nord-sørgående kollektivtrase gjennom planområdet. Restriksjonen oppheves så snart kollektivtraseen er etablert, og tillatt TU framgår av plankartet.

### **1.13 Vann og avløp**

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger, og tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

## **§ 2 BYGGEOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

### **2.1 Allmennyttig barnehage**

Området reguleres til allmennyttig barnehage og skal ses i sammenheng med allmennyttig barnehage i felt A22 i reguleringsplan 1767 Forus næringspark. Tillatt TU er maksimum 120 %. Bebyggelse kan oppføres i to etasjer. Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er syv meter.

## **§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

### **3.1 Fellesbestemmelser for veianlegg**

Rundkjøringer skal gis stedstilknytning i utformingen. Veianlegg skal dimensjoneres og etableres iht. kommunalteknisk norm veibygging og iht. tekniske planer godkjent av relevant fagmyndighet. Trafikkområdene skal opparbeides iht. reguleringsplan og illustrasjonsplan/*teknisk plan*. Trafikktiltak som er i samsvar med dette kan opparbeides etter tekniske planer/detaljplaner som godkjennes av veimyndighetene og som mindre vesentlig reguleringsendring.

Krysningspunkter mellom kollektivtrafikk og øvrig biltrafikk, og mellom kjøretrafikk og myke trafikanter, skal vies spesiell oppmerksomhet. I krysningspunkter mellom kollektivtrafikk og øvrig kjøretrafikk skal kollektivtrafikken gis prioritering. Detaljer for dette skal redegjøres for i tekniske planer/byggeplan som skal godkjennes av offentlig myndighet.

Før opparbeidelse av søndre del av Refsnesveien skal det godkjennes trafikkplan som viser holdeplasser og kollektivprioritering (egne felter). Planen forutsettes behandlet som mindre vesentlig endring.

### **3.2 Annen veggrunn**

I områder regulert som annen veggrunn øst for E39 skal det kunne settes opp støyskjerm etter nærmere detaljerte tekniske planer.

### **3.3 Gang-/sykkelveg**

Parallelt med regulert kollektivanlegg skal det etableres hovedrute for sykkeltrafikk med bredde 4,0 meter. Denne skal videreføres gjennom C2, og sørover i parkbelte i industristrøk mellom C2 og E39.

## **§ 4 FRIOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

Arealene skal forvaltes iht. prinsippene i nedfelt i overordnet grøntplan for Forus næringspark, jfr. formingsveileder datert 15.03.07.

## **§ 5 FAREOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 5)

## **Høyspenningsanlegg**

I områder regulert som fareområde høyspenningsanlegg tillates det ikke oppført varige bygg. Parkering av personbiler og mindre varebiler kan skje i området under høyspentlinjen, og minste vertikale avstand skal avklares med netteier.

## **§ 6 SPESIALOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

### **6.1 Parkbelte i industristrøk**

Regulerte parkbelter i industristrøk skal forvaltes iht. prinsippene nedfelt i overordnet grøntplan for Forus næringspark, jfr. formingsveileder datert 15.03.07. Områder regulert til parkbelte i industristrøk langs E39 skal kunne benyttes til nødvendige skråningsutslag for tilliggende veganlegg og nødvendige sikringsarealer for disse. Arealene skal gis en landskapsmessig behandling. Eksisterende vegetasjon, busker og trær skal i størst mulig grad bevares.

Bepantning, terrengarronding, belysning, gjerder, murer, trapper m.m. skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene for øvrig. Endelig fastsettelse av eiendomsforhold og vedlikeholdsansvar mellom veiholder av overordnet veinett og tilliggende næringsvirksomhet skal foretas når endelig detaljering av skråningsutslag og veiplassering er klarlagt. I parkbelte langs E39 skal det etableres jordvoll og beplantning i høyde minimum 2,0 meter over plan E39. Den delen av parkbelte langs E39 som inngår i de enkelte tomtene i C2 skal inngå i beregningsgrunnlaget for tomteutnyttelsen. Det tillates etablert stamvei for sykkel videre mot nord fra felt C2 i tilknytning til parkbelte langs E39 etter nærmere detaljplaner.

### **6.2 Frisiktzone ved veg**

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller andre tekniske innretninger tillates ikke i frisiktsoner.

## **§ 7 KOMBINERTE FORMÅL** (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

### **7.1 Forretning/kontor – C2**

Området reguleres til forretning/kontor. Tillatt TU er maksimum 200 % og minimum 130 %. Endelige tomtegrenser i C2 skal klarlegges i bebyggelsesplan. Den delen av parkbelte langs E39 som inngår i de enkelte tomtene skal inngå i beregningsgrunnlaget for tomteutnyttelsen. Det tillates handel med plasskrevende varer som biler og motorkjøretøyer. Lettere industrivirksomheter, som verksted og lager knyttet til bilforretninger, tillates også. Bebyggelsen kan oppføres i 5 etasjer mot E39, med største tillatte gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng 20 meter. Maksimalt 50 % av fasadelengden langs E39 tillates oppført i fem etasjer. Fasadene skal brytes opp i flere volumer. Ved behandling av bebyggelsesplan og byggetillatelse for felt C2 skal det gjennom fasade-utforming og materialbruk vektlegges å begrense støyrefleksjon fra fasadene mot E39 og mot allmenn-nyttig barnehage sørøst for C2. Bebyggelsesplan for C2 skal også dokumentere skyggevirksomhet mot allmenn-nyttig barnehage i sørøst. Felt C2 tillates bebygget med maksimal kontorandel TU = 80 % inntil det er etablert en nord-sør-gående kollektiv rute gjennom planområdet. Restriksjonen oppheves så snart kollektivtruten er etablert, og tillatt TU framgår av plankartet.

### **7.2 Forretning/kontor/industri – C3 og C4**

Områdene reguleres til forretning/kontor/industri. Det tillates etablert lagerbygninger og lagerbedrifter. Tillatt TU er maksimum 150 % og minimum 80 %. Bebyggelsen kan oppføres med største tillatte gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng 20 meter. Det tillates handel med plasskrevende varer som biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer.

### 7.3 Midlertidig trafikkområde

Områder regulert som midlertidig trafikkområde skal brukes til anleggsvei, masselager og riggområde under anleggelse av Solasplitten. Etter at anlegget er ferdig, og senest ½ år etter at anlegget er ferdig, skal områdene være satt i stand og ført tilbake til reguleringsformålet.

### § 8. REKKEFØLGE AV TILTAK

Tabellen under angir hvilke trafikkområder og andre områder, inkludert vann- og avløpsanlegg, til og langs hele eller deler av byggeområde som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før utparsell-erings-/rammetillatelse gis innenfor det enkelte byggeområde. Det er satt opp tabell for infrastruktur-tiltak som involverer store deler av planområdet. Tiltakene som skal gjennomføres først er (prioritert):

1. kollektivtrasé langs Foruskanalen inkl. bro over E39 og g/s-vei
2. miljøprioritert gjennomkjøring i Forusbeen fra Åsenvegen til Lagerveien
3. utbedringer i Forusbeen m/ ramper E39
4. utbedringer Løwenstrasse m/ ramper E39

**Tabell 1: Tiltak i infrastrukturen som angår hele Forus-området:**

		C2	C3	C4
a	Kollektivanlegg inklusiv bro over E39, stoppesteder, sykkelparkering, grøntdrag og g/s-trasé	x	x	x
b	Utbedringer Forusbeen ø-v m/ undergang og tilknytning E39	x	x	x
c	Miljøprioritert gjennomkjøring Forusbeen (Åsenvegen - Lagerveien)	x	x	x
d	Utbedringer Løwenstrasse m/ tilknytning E39	x	x	x
e	Grøntdrag med g/s-vei langs grense Sola/Stavanger (Traktorveiens forlengelse)	x	x	x
f	Idrettsanlegg felt S19 + grøntdrag øst-vest m/ g/s-vei i felt S	x	x	x
g	Ny gate mellom E1 og E2	x	x	x
h	Omlegging av Forusbeen ved Åsenvegen	x	x	x
i	Forlengelse Svanholmen m/ infolomme, to rundkjøringer og g/s-vei	x	x	x
j	Omlegging av tverrsnitt Grenseveien	x	x	x

**Tabell 2: Andre tiltak som kun angår planområdet og som også skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse gis:**

		C2	C3	C4
k	Etablering av kollektivanlegg iht. reguleringsplan 2043 (Stavanger)	x	x	x
l	Etablering av ny adkomstløsning med rundkjøringer m.m. fram til Næringsveien iht. reguleringsplan 2043 (Stavanger)	x	x	x
m	Etablering av ny kryssløsning i Solasplitten/Næringsveien inkl. utvidelse av Solasplitten til fire felt fram til E39	x	x	x

n	Etablering av jordvoll og beplantning i parkbelte langs E39 i høyde minimum 2,0 meter over plan E39		x	x	x
o	Etablering av gang-/sykkelveg iht. reguleringsplan 2043 (Stavanger), med tilknytning til overordnet gang-/sykkelvegnett		x	x	x

**KVALITETSPROGRAM FOR UTARBEIDELSE AV RAMMESØKNADER INNENFOR PLAN 2043**

	Ivaretatt (dok. nr.)	Vedlegg m/ alt. løsning
<b>KLIMAANALYSE</b>		
Det skal redegjøres for optimal lokalisering av uterom og evt. behov for skjerming for å sikre gode lokalklimatiske forhold rundt oppholdsarealer ute og hovedinnganger		
Det skal tilstrebes valg av en energiøkonomisk gunstig bygningsform		
<b>ADKOMST OG TILGJENGELIGHET</b>		
Det skal etableres god og trygg adkomst over egen tomt til tilliggende fortau eller gang-/sykkelveg		
Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn innen alle uteområder og fellesområder fram til den enkelte bygnings hovedinngang		
Brannbil skal ha enkel atkomst til alle sider av bygningene		
<b>TRANSPORT</b>		
Økt bruk av sykkel som et transportmiddel er en målsetting. Det skal redegjøres for hvilke tiltak som er gjort for gjøre det lettere å velge sykkel		
Flest mulig av bilparkeringsplassene skal vurderes lagt i parkeringskjeller		
Minst 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger, samt heiser		
Det skal redegjøres for hvordan varelevering er løst mht. kildesortering, mengde, frekvens og lokalisering av mottak		
<b>ESTETISK UTFORMING</b>		

Det skal redegjøres for estetiske valg		
<b>KRAV TIL NYBYGG</b>		
<p>Det skal tilstrebes en stor grad av tilpasningsdyktighet/fleksibilitet i alle nybygg</p> <p>En bygnings tilpasningsdyktighet kan påvirkes ved valg av utbyggingsmønster og bygningsform</p> <p>Tilpasningsdyktigheten påvirkes også av prinsipper og løsninger for de tekniske installasjonene</p> <p>Det skal redegjøres for byggenes evne til å imøtekomme vekslende krav over tid</p>		
Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for alle nybygg innenfor planen		
<b>ENERGI- OG RESSURSBRUK</b>		
Dimensjonerende levetid for bygningene skal være minst 60 år på fasader og konstruktive detaljer		
<p>Ved planlegging av nye bygg skal tekniske forskrifter av 01.02.07 legges til grunn. Energi- og ressursbruk i nye bygg skal følge tekniske forskrifter av 01.02.07. Regnestykke for forventet energiforbruk skal dokumenteres, og en beskrivelse av energikilde/energiproduksjon, og distribusjonssystem/infrastruktur skal vedlegges</p> <p>Det tillates bruk av systemer som gir best energiutnyttelse, for eksempel varmepumper hvor en kan nyttiggjøre seg bygningenes kjølebehov</p>		
Effektiv arealutnyttelse er en forutsetning for å oppnå et lavt totalforbruk av energi. På kontorbygg skal det dokumenteres arealbruk per arbeidsplass		
<b>MATERIALBRUK OG AVFALLSHÅNDTERING</b>		
Alle materialer som brukes skal være giftfrie		
Alle materialer skal kunne ombrukes, være gjenvinnbare eller kunne brukes som brensel		
Det skal lage en avfallsplan i tilknytning til rivearbeider, for byggefase og for driftsfasen		
Det skal kildesorteres ved riving, ved nybygging og i driftsfasen		

Fasader mot E39 skal ha en utforming og material-bruk som hindrer refleksjon av trafikkstøy		
<b>HÅNDTERING AV OVERFLATEVANN</b>		
Overflatevann føres via ledningsnett i grunnen til kanalsystemet på Forus		